

ACCORDO DI PROGRAMMA

ai sensi dell'art. 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e s.m. ed i., dell'art. 58 della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36, e s.m. ed i. e dell'art. 26, comma 3-bis, della legge regionale 2 gennaio 2007, n. 1, e s.m. ed i..

tra:

- **il Comune di Sanremo**
- **la Regione Liguria**

relativo

all'approvazione di una variante allo S.U.A. vigente delle zone D167 bis, D168 bis e F2 bis di P.R.G., per la realizzazione e l'attivazione di una aggregazione di esercizi singoli di vicinato contigua al realizzando Centro commerciale di Via Armea, n. 43.

PREMESSO

- che Immobiliare Armea S.r.l. è proprietaria di un ampio compendio immobiliare sito nel Comune di Sanremo (Im), località Armea, catastalmente identificato al NCT Fg. 48 particelle n. 397, 1544, 1545, 413, 965, 966, 967, 408 ed al NCEU Fg. 48 particelle n. 408, 413, 1545;
- che nel compendio immobiliare di cui sopra è presente un immobile in ordine al quale, in data 17/07/2012, venne rilasciata alla Ditta individuale Piero Pastorelli, precedente proprietario, un'autorizzazione commerciale per l'apertura di una Grande Struttura di Vendita non alimentare, con superficie netta di vendita di mq. 4.864, tipologia distributiva esercizio singolo, ai sensi di quanto previsto dalla L.R. n.1/2007 e s.m.i, e dalla programmazione commerciale ed urbanistica di cui alla D.C.R. n.18/2007 e s.m.i in allora vigente;
- che, con istanza depositata in data 23/12/2013 assunta al protocollo generale al n. 316 del 03/01/2014, il legale rappresentante della Immobiliare Armea S.r.l, di seguito denominata anche Soggetto attuatore o proponente, divenuta proprietaria dei suddetti immobili ubicati nel Comune di Sanremo, in via Armea 43, ha richiesto, in ordine agli stessi, l'approvazione

di uno Strumento Urbanistico Attuativo in variante al vigente P.R.G., allegando il relativo progetto a firma del Dott. Arch. Ermanno Previdi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 2744;

- che con Deliberazione del Consiglio Comunale di Sanremo n. 57 del 17/09/2015 è stato espresso l'assenso preliminare al progetto di SUA in variante ed al ricorso alla procedura della Conferenza di Servizi per addivenire all'approvazione;
- che con Deliberazione Consiglio del Comunale n. 67 del 16/10/2015 è stato adottato il nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Sanremo, il quale comprende la indicata proposta di SUA tra i piani e i progetti *in itinere* che il PUC intende recepire;
- che, nel frattempo, con istanza del 04/01/2016, prot. n. 197, il Soggetto attuatore ha richiesto la trasformazione della Grande Struttura di Vendita esistente in Centro Commerciale, previa verifica di ammissibilità inerente l'autorizzazione delle Grandi Strutture di Vendita, Centri Commerciali, Parchi Commerciali, Distretti Commerciali Tematici di cui all'art. 19 bis della L.R. 1/2007 e ss.mm., esitata favorevolmente con Deliberazione di Giunta Regionale n. 594 del 21/07/2017, recante parere di conformità alla normativa commerciale vigente ai fini del rilascio dell'autorizzazione per la proposta trasformazione;
- che, di conseguenza, con provvedimento del Dirigente del Settore Servizi alle Imprese, al Territorio e Sviluppo Sostenibile del Comune di Sanremo in data 09/11/2017 è stata rilasciata, ai sensi degli articoli 22 e 23 bis della l.r. 1/2007, alle condizioni ivi indicate, l'autorizzazione alla Immobiliare Armea S.r.l. per la trasformazione della Grande Struttura di Vendita (GSV) già autorizzata in Centro Commerciale, rimanendo invariata la superficie netta di vendita complessiva di mq 4864,00;
- che per quanto concerne l'iter di approvazione dello SUA in variante al PRG proposto, con Deliberazione di Giunta Regionale n. 452 del 07/06/2017, assunta in vista della Conferenza di Servizi deliberante del 13/06/2017, la Regione ha approvato solo parzialmente quanto sottoposte, ritenendo in particolare non approvabili:
 1. la previsione di SUA, definita dalla relazione tecnica allegata alla citata DGR come variante contestuale, volta alla introduzione della specifica destinazione d'uso commerciale relativa all'aggregazione di esercizi singoli di vicinato, per una S.N.V. complessiva di 1500 mq, in quanto *la legislazione regionale in oggi vigente prevede l'obbligo della preventiva formazione ed approvazione di un apposito Accordo di Programma*. Si *prescrive* sia quindi *stralciata* dallo SUA e dal relativo assetto

planivolumetrico(í)ö la ò(í) costruzione destinata ad ospitare l'aggregazione di esercizi di vicinato(í);

2. la previsione di SUA, parimenti definita dalla relazione tecnica allegata alla citata DGR come variante contestuale, implicante una norma di flessibilità legittimante un possibile incremento volumetrico in sede attuativa entro il 10% del volume complessivo, ò(í). Questo òin ragione della rilevanza di tale incremento (7.000 mc) e della sua incidenza sull'assetto planivolumetrico dello SUA e dunque non ammissibile in assenza dell'approvazione di eventuale apposita variante allo stesso SUA laddove se ne dimostrasse la necessità e la congruenza con l'assetto urbanistico previsto dal presente SUA (í)ö;
- che la Relazione Tecnica allegata alla sopra citata Deliberazione di Giunta Regionale n. 452 del 7 giugno 2017, a pagina 4 riporta una tabella di raffronto tra quantità e parametri di PRG e quelli previsti nella proposta di SUA, recante un errore materiale, in quanto il volume realizzabile ai sensi del PRG è pari a 120.940 mc., come indicato anche nella relazione di accompagnamento alla proposta di SUA. Conseguentemente, i dati corretti sono quelli riportati nella seguente tabella:

	PRG	
	D1-7	D1-8
Superficie fondiaria	13.533 mq.	9.937 mq.
Indice fondiario max	6 mc./mq.	4 mc./mq.
Volume realizzabile	81.192 mc.	39.748 mc.
Totale volumi	120.940 mc.	

- che con determinazione dirigenziale n. 1712 del 6 luglio 2017, il Comune di Sanremo, ad esito della Conferenza di Servizi, ha quindi approvato parzialmente lo òStrumento Urbanistico Attuativo per le Zone D1-7 E D1-8 in Via Armea per la realizzazione di edifici commerciali. Proponente Immobiliare Armea S.r.l. (PE 33/2014)ö, con l'approvazione delle sottese varianti al vigente P.R.G., alle condizioni di cui alla menzionata Deliberazione della Giunta Regionale n. 452 del 07/06/2017 dando atto, per quanto qui interessa, che:
 - a. gli elaborati esaminati nella Conferenza di Servizi deliberante in data 13/06/2017 di cui all'elenco allegato al relativo verbale e costituenti lo SUA sarebbero stati successivamente modificati (salvo eventuale nuovo provvedimento di approvazione integrale degli stessi), con l'eliminazione della parte di fabbricato del lotto 2 emergente dalla quota 0,00 destinato all'aggregazione di esercizi di vicinato e della norma di flessibilità contenuta nell'art. 4 dell'elaborato R05_2 Norme Tecniche di Attuazione.

Questo al fine di adeguarli alle risultanze del suddetto provvedimento regionale di approvazione solo parziale;

- b. in relazione alla statuizione regionale di cui sopra - di non approvazione della componente di SUA inerente la prevista aggregazione di esercizi singoli di vicinato aventi S.N.V. di 1500 mq -, avrebbe dovuto essere apposta allo schema di convenzione così come approvato, ai fini della stipula, in relazione all'eventuale successivo procedimento di approvazione anche di tale componente del progetto, una condizione sospensiva inerente gli obblighi ivi contenuti relativi a tale superficie commerciale, destinati a divenire operativi solo in caso della sua successiva approvazione.
- per quanto riguarda la norma di flessibilità, dove si ammetteva un incremento volumetrico fino al 10% del volume complessivo, contenuta nell'art. 4 dell'elaborato R05_2 Norme Tecniche di Attuazione dello SUA, tale previsione è stata stralciata, così come da elaborato ricognitivo adeguato ed allegato al presente Accordo. Analogamente è stato adeguato l'elaborato R04.2 Relazione di Variante al PRG;
 - che per quanto riguarda la componente dello SUA inerente la ulteriore superficie commerciale (in quella sede indicata come aggregazione di esercizi di vicinato) implicante S.N.V. di 1500 mq, la stessa non è stata approvata solo in quanto reputata assoggettata obbligatoriamente ad Accordo di programma ai sensi dell'art. 26, comma 3 *bis* della l.r. n. 1/2007;
 - che i rapporti del Comune con il Soggetto attuatore sono stati successivamente regolati da Convenzione rep. n. 51458/racc. n. 29.400, a rogito del Notaio Dott. Gianni Donetti di Sanremo, sottoscritta il 24 novembre 2017, avente ad oggetto l'attuazione integrale delle previsioni edificatorie ed urbanizzative dello SUA, con esecuzione diretta a carico di Immobiliare Armea delle opere di urbanizzazione e delle seguenti prestazioni di interesse pubblico aggiuntive, non a scampo:
 - a) finanziare la realizzazione di un'opera pubblica, che sarà individuata dal Comune, per un ammontare massimo pari ad Euro 400.000,00. La corresponsione di tale somma potrà avvenire alternativamente mediante erogazioni dirette al Comune o mediante accollo del Soggetto Attuatore degli importi da corrispondere all'appaltatore, secondo le modalità che saranno concordate tra le Parti. La stessa sarà restituita dal Comune al Soggetto attuatore nell'eventualità di diniego e/o annullamento e/o sospensione dei titoli abilitativi di natura edilizia e/o commerciale relativi all'Outlet non imputabili a fatto e/o colpa del Soggetto Attuatore;

- b) realizzare e gestire, a propria cura e spese, all'interno dell'Outlet, uno sportello informativo denominato "Sportello Città di Sanremo", dotato di opportuno materiale informativo e personale addetto, onde fornire informazioni esaurienti ai frequentatori dell'Outlet medesimo sugli esercizi commerciali, sulle strutture ricettive e turistiche e sulle altre attività situate nella Città di Sanremo, nonché a pubblicizzare tutti gli eventi più importanti del territorio del Comune di Sanremo, in accordo con l'Amministrazione Comunale. Tale servizio dovrà essere attivato contestualmente all'attivazione dell'Outlet;
- c) assicurare, a titolo gratuito, un'unità commerciale all'interno dell'Outlet destinata alle associazioni di categoria dei commercianti maggiormente rappresentative, con il fine esclusivo di promuovere le attività commerciali della città ed i loro prodotti;
- d) favorire l'attivazione di linee di trasporto regolari ed organizzate fra l'Outlet ed il centro di Sanremo, concordate con l'Amministrazione comunale;
- e) promuovere, in sinergia con il Comune di Sanremo, pacchetti turistici con pernottamento ed eventi nella Città di Sanremo, scelti nell'ambito del "calendario Manifestazioni" comunale. Le modalità ed il coordinamento di tali attività saranno concordate tra le Parti;
- f) adottare, per almeno 10 anni dall'attivazione dell'Outlet, la modalità di vendita "outlet", nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 14, comma 2, lett. e-bis) della L. R. n. 1/2007 e della delibera Consiglio Regionale ó Assemblea Legislativa della Regione Liguria n. 31 del 17 dicembre 2012 e sue successive modifiche.

nonché le seguenti ulteriori obbligazioni di carattere ambientale:

- a) progettare e realizzare edifici con le seguenti prestazioni energetiche: copertura del 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria da fonte rinnovabile; copertura del 35% della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffreddamento da fonte rinnovabile, installazione di una potenza elettrica minima da fonte rinnovabile corrispondente (in kW) a circa l'1,5 % della superficie proiettata in pianta;
- b) progettare e realizzare edifici con le seguenti prestazioni ambientali: vasche di raccolta individuate nella tavola S07.2 dello SUA;
- c) progettare e realizzare aree verdi con piantumazione di specie arbustive ed alberi ad alto fusto, ad alta produzione di biomassa, indicate nelle tavole S08.1 dello SUA;
- d) progettare e realizzare percorsi pedonali con pavimentazione in terra stabilizzata di accesso all'area, indicati nella tavola S08.1 dello SUA;

- e) progettare e realizzare la viabilità con utilizzo di asfalto anti-smog per le sedi stradali carrabili individuate nella tavola S08.1 dello SUA.
- che nella citata Convenzione è stata inserita la prevista condizione sospensiva (v. art. 20), dove si subordina l'efficacia delle obbligazioni afferenti alla porzione dello SUA non approvato all'approvazione ed alla piena efficacia di idonea variante allo strumento urbanistico attuativo tale da consentirne l'attuazione;
 - che, in argomento, l'articolo 26, comma 3-bis, L.R. n. 1/2007, dispone che *«qualora si intendano realizzare nuove strutture commerciali gravitanti intorno ad aree in cui sono insediate Grandi Strutture di Vendita, Centri Commerciali, Parchi Commerciali, Distretti Commerciali Tematici, Polo Enogastronomico, ancorché in lotti diversi, che complessivamente possano determinare un insediamento di dimensioni non superiori a 1.500 metri quadrati di superficie netta di vendita, determinata dalla somma della superficie netta di vendita dei singoli esercizi commerciali che si intenderebbe insediare e solo se gli esercizi commerciali condividano almeno le aree di parcheggio o le aree di accesso, deve essere stipulato un Accordo di Programma tra Regione e Comune per il rilascio di tutti gli assensi e titoli abilitativi necessari per l'attuazione dell'intervento»*;
 - che la norma nel caso è pertinente in quanto la ulteriore superficie commerciale prefigurata quale aggregazione di esercizi singoli, di entità pari a mq. 1.500, si colloca nel lotto 2 del sopraccitato S.U.A. adiacente il lotto 1 sul quale è stato approvato, con il provvedimento commerciale sopraindicato del 09/11/2017, un centro commerciale, condividendone la strada di accesso ai parcheggi. Tali parcheggi sono costituiti da unica struttura con accessi distinti per il Centro Commerciale e per la aggregazione di esercizi singoli di vicinato oggetto del presente accordo.
 - che, con nota in data 25 settembre 2017, la Immobiliare Armea s.r.l. ha chiesto al Comune di Sanremo di promuovere l'approvazione e la sottoscrizione di un Accordo di Programma tra Amministrazioni ai sensi della citata disposizione;
 - che, con nota della Regione Liguria ó Dipartimento Territorio, Ambiente, Infrastrutture e Trasporti ó Vice Direzione Territorio in data 20/12/2017, è stato chiarito come il procedimento da seguire sia quello indicato dall'art. 58 della L.R. n. 36/97 e s.m., avente ad oggetto la formazione di un Accordo di Programma ai sensi del combinato disposto dell'art. 58 della L.R. n. 36/97 e s.m. e dell'art. 26, comma 3 bis, della L.R. n. 1/2007, e s.m.;
 - che sotto il profilo urbanistico l'inserimento della prevista ulteriore struttura commerciale comporta la modifica dello SUA come sopra approvato, ma ó in rapporto al P.R.G. - risulta

compatibile sia per destinazione, sia per conformità con i prescritti parametri urbanistici, come modificati dalla variante approvata con la richiamata DGR 452/2017 e con la coerente determinazione dirigenziale n. 1712 del 6 luglio 2017, di seguito sintetizzati:

- Lotto 1 ó Zona D1_8Bis D1_7Bis/parte ó Volume massimo ammissibile 33.466,84 mc;
 - Lotto 2 ó Zona D1_7Bis/parte D1_F2Bis ó Volume massimo ammissibile 36.645,59 mc
- che il progetto complessivo ora all'esame non comporta quindi variante al PRG né al PUC e nemmeno alla Pianificazione sovraordinata, ma solo allo SUA così come approvato;
- che, sotto il profilo ambientale, l'intervento nel suo complesso, comprensivo della nuova superficie commerciale (già nella precedente occasione indicata come aggregazione di esercizi singoli di vicinato) avente S.N.V. di 1500 mq, è stato già valutato con Decreto del Dirigente del Settore Valutazione Impatto Ambientale e Sviluppo Sostenibile della Regione n. 56 del 10/01/2017 mediante verifica di assoggettabilità a VAS, il cui esito è stato l'assenso da VAS con prescrizioni, recepite nello SUA approvato con determinazione dirigenziale n. 1712 del 6 luglio 2017 del Comune di Sanremo;
- che, peraltro, stante anche l'incremento della superficie lorda di SUA insediabile derivante dall'introduzione in progetto di un ristorante/self service al piano soprastante la superficie commerciale, la variante allo SUA in esame (trattandosi di piano attuativo di uno S.U.G. non assoggettato a VAS) è stata a sua volta sottoposta a Verifica Assoggettabilità ai sensi del d.lgs. n. 152 del 2006 e della legge regionale n. 32 del 2012, conclusa con _____;
- che l'art. 58 comma 5 della L.R. n. 36/97 e s.m. ed i. impone all'Amministrazione che promuove un Accordo di programma di acquisire sin da subito l'assenso dell'organo competente in relazione al contenuto dell'Accordo, prima della effettuazione della Conferenza di Servizi referente;
- che, stanti il Decreto Legge n. 70 del 2011(art. 5, comma 13), convertito in legge con modificazioni dalla legge n. 106 del 2011, e la legge regionale n. 9 del 05/04/2012 (art. 49), la competenza ad approvare i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente è della Giunta comunale;
- che, nel caso, il procedimento per la definizione dell'Accordo di Programma è stato quindi attivato dal Comune di Sanremo previa deliberazione della Giunta comunale n. _____ ed ha visto coinvolte, oltre alla Civica Amministrazione, quale altro soggetto sottoscrittore la Regione Liguria, nonché ó quali soggetti interessati a titolo

partecipativo o consultivo o comunque titolari di poteri pubblicistici in ordine al progetto interessato ó ASL, VVFF, Provincia di Imperia, A.M.A.I.E, Enel., oltre al Soggetto attuatore ai soli fini di cui all'art. 58, comma 9, della L.R. n. 36/97 e s.m.;

- che gli elaborati allegati all'Accordo quale sua parte integrante sono elencati in calce;
- che ai fini della conclusione dell'Accordo di Programma è stata convocata la Conferenza di Servizi prevista dall'art. 58 della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36, e s.m. che tale Conferenza si è tenuta in sede referente in data í í í ;
- che gli atti presentati nel corso della Conferenza, unitamente al relativo verbale, sono stati depositati a libera visione del pubblico per trenta giorni consecutivi a far data dal í í í ;
- che di detto deposito è stato dato avviso pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito informatico del Comune, nonché sul B.U.R.L. n. í í í í . del í í í , e divulgato í í í í í í í ;
- che sono pervenute osservazioni e contributi, esaminati in vista della definizione del procedimento e della sottoscrizione dell'Accordo di Programma mediante appositi incontri congiunti, i cui verbali sono agli atti;
- che le osservazioni sono state poi oggetto di deliberazione í í í í í í í .
- che, infine, le Amministrazioni e gli Enti interessati hanno reso disponibili, in sede di Conferenza decisoria finale, in data í í í í , le seguenti espressioni di assenso:
 - 1) il Comune di Sanremo con Deliberazione della Giunta Comunale n. del í í í í í í í .;
 - 2) la Regione Liguria con Deliberazione della Giunta Regionale n. í í í í í . del í í í í í í ., comprensiva anche del parere di compatibilità delle relative previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/2001;
 - 3) l'Azienda Sanitaria Imperiese n. 1, nota ____ in data _____, in ordine al rispetto della normativa igienico-sanitaria;
 - 4) il Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Imperia, nota ____ in data _____ in ordine al rispetto della normativa antincendio;
 - 5) la Provincia di Imperia, con nota _____ in data _____, l'autorizzazione sismica, ai sensi dell'art. 94 del D.P.R. 380/01
- che in data í í í í ..., alle ore í , si è appunto tenuta la Conferenza decisoria finale, dove si è registrato il consenso unanime delle Amministrazioni presenti sulla conclusione del prospettato Accordo di Programma, previa considerazione dei contributi partecipativi affluiti al procedimento;
- che il Soggetto proponente ha dichiarato di essere in possesso dei requisiti morali di accesso e di esercizio delle attività commerciali di cui all'art. 12 della l.r. 1/2007 con nota

pg 22980 del 27/03/2018;

- che con riferimento all'immobile commerciale oggetto dell'intervento, sebbene destinato ad una aggregazione di esercizi singoli di vicinato, risultano comunque rispettati i *«Criteri e Indirizzi per insediamenti di Medie strutture di vendita»*, nonché quelli relativi al *«Rapporto tra programmazione commerciale e pianificazione urbanistica e standards urbanistici»* di cui, rispettivamente, al Paragrafo 4 e Paragrafo 15 della richiamata D.C.R. n.31/2012 e s.m.i., stante l'assimilabilità nel merito di una siffatta struttura ó ferme le differenze di ordine formale, segnatamente per diverse procedure di assenso - quanto ad impatto sul tessuto commerciale e dal punto di vista urbanistico-insediativo rispetto ad una analoga Media Superficie di Vendita;
- che, ai sensi dell'articolo 58, comma 7 lett e), L.R. n. 36/1997 e s.m., la sottoscrizione dell'Accordo di Programma comprende *«tutti gli assensi, nulla-osta, autorizzazioni, concessioni e pareri di natura urbanistica, paesistica, ambientale cui siano sottoposte le opere oggetto dell'accordo»* e che, ai sensi dell'art. 26 comma 3bis L.R. n. 1/2007 per la realizzazione della struttura commerciale in oggetto occorre stipulare un Accordo di Programma tra Regione e Comune per il rilascio di tutti gli assensi e titoli abilitativi necessari per l'attuazione dell'intervento;

tutto ciò premesso e considerato quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, come sopra costituite, concordano quanto segue

Articolo 1

PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati formano parte integrante del presente Accordo di programma.

Articolo 2

SOGGETTO AUTORIZZATO

Il soggetto autorizzato alla realizzazione delle opere ed all'apertura della struttura commerciale di cui al presente accordo è la Immobiliare Armea S.r.l., con sede legale in Scandicci (FI), Via Pisana n. 336, capitale sociale Euro 10.400,00 interamente versato, avente quale numero di CF e di iscrizione del Registro delle Imprese presso la C.c.i.a.a. di Firenze il seguente: 00252690086, soggetta all'attività di direzione e controllo di *«Kering Holland N.V.»* ed suoi aventi causa.

Articolo 3

OGGETTO DELL'ACCORDO E DIMENSIONI E DESTINAZIONI DELL'INSEDIAMENTO.

Il presente Accordo di programma ha ad oggetto:

- la variante allo SUA approvato, previa DGR n. 452/2017, con determinazione dirigenziale n. 1712 del 6 luglio 2017 del Comune di Sanremo, volta alla realizzazione degli interventi inerenti l'attuazione della porzione di SUA contenuta nella proposta presentata da Immobiliare Armea s.r.l. adottata e non approvata, consistente nell'insediamento di una aggregazione di esercizi singoli di esercizi di vicinato, con superficie di vendita complessiva di 1.500 mq.;
- il rilascio del titolo abilitativo edilizio, comprensivo dell'autorizzazione sismica, per l'attuazione dell'intervento sopraindicato;
- l'esame preliminare delle singole S.C.I.A. per l'apertura dei singoli esercizi di vicinato non alimentari componenti l'aggregazione di esercizi singoli, per una superficie di vendita complessiva di 1.500 mq. contigua al centro commerciale autorizzato con provvedimento del Dirigente del Settore Servizi alle Imprese, al Territorio e Sviluppo Sostenibile del Comune di Sanremo in data 9 novembre 2017.
- l'esame preliminare delle singole S.C.I.A. per l'attivazione dei previsti pubblici esercizi di somministrazione.

La superficie commerciale di vendita oggetto di intervento ammonta a mq. 1500 relativi al settore merceologico non alimentare ed è distribuita su n. 6 esercizi di vicinato, ripartiti come segue:

Piano	N. progressivo	Sup. Netta di vendita mq	Classificazione merceologica
Quota 0	1	250	Vendita non alimentare
Quota 0	2	250	Vendita non alimentare
Quota 0	3	250	Vendita non alimentare
Quota 0	4	250	Vendita non alimentare
Quota 0	5	250	Vendita non alimentare
Quota 0	6	250	Vendita non alimentare
Totale		1500	

- quanto all'attività di somministrazione di alimenti e bevande, la relativa superficie ammonta a complessivi mq. 1165, di cui mq 226 già contemplati nello SUA

precedentemente approvato e mq 939 previsti in sede di variante. Tale superficie è distribuita su n. 2 esercizi ed è ripartita come segue:

Piano	N. progressivo	Sup. Netta e.p. mq	Classificazione merceologica
Quota -1	1	226	Somministrazione alim. e bev.
Quota +1	2	939 di cui 348 esterni	Somministrazione alim. e bev.
Totale		1165	

Il numero e la superficie degli esercizi di cui sopra potrà essere successivamente variata ferma restando la superficie di vendita non alimentare massima complessiva degli esercizi pari a 1500 mq, la superficie di vendita massima di 250 mq per singolo esercizio e la superficie di somministrazione massima approvata.

La superficie lorda complessiva destinata a magazzini è pari a mq 1024

La superficie lorda complessiva destinata a funzioni commerciali è pari a mq 3241

Articolo 4

COMPETENZE ALL'APPROVAZIONE DELL'INSEDIAMENTO

Quanto alle competenze inerenti l'oggetto del presente Accordo:

- sotto il profilo urbanistico, l'approvazione dello SUA rientra nelle competenze comunali ai sensi della L.R. n. 24/87, atteso che l'intervento è conforme al PRG vigente ed al PUC operante in salvaguardia;
- sotto il profilo edilizio, l'assenso all'intervento, con permesso di costruire, rientra nelle competenze comunali, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001;
- sotto il profilo commerciale, fatta salva la necessità di Accordo di programma in ossequio al più volte citato art. 26 della legge regionale n. 1 del 2007 e s.m., il pronunciamento da ottenere rientra nelle competenze comunali ai sensi delle legge regionale n. 1 del 2007, in quanto trattasi di aggregazione di esercizi singoli di vicinato. Ad ogni modo, la Regione, con la DGR *í í í í í í í í í* . sopra citata, a suo tempo espresso parere favorevole in merito alla compatibilità dell'insediamento rispetto alla programmazione commerciale;
- quanto ai previsti pubblici esercizi di somministrazione, la competenza è parimenti comunale, stante la legge regionale n. 1 del 2007.

Articolo 5

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AMBITO DI INTERVENTO E DOTAZIONE DI PARCHEGGI E STANDARD PUBBLICI.

L'ambito di intervento, come attestato dal Comune in sede di Conferenza di Servizi, è localizzato in area idonea per l'insediamento delle previste strutture di vendita e dei pubblici esercizi, secondo le previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente e del Piano Urbanistico Comunale operante in salvaguardia.

PARCHEGGI

I parcheggi di dotazione prestano ossequio alle disposizioni regionali in materia di commercio ed in particolare alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 31 del 17/12/2012 e s.m., applicando ugualmente ó sebbene aggregazione di esercizi singoli - quanto previsto in quella sede per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento (concentrazioni e accorpamenti) e le modifiche delle Medie Strutture di Vendita, con il rispetto del seguente parametro di parcheggio:

Settore merceologico NON ALIMENTARE

Medie Strutture di Vendita 0,80 mq di superfici di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita

Dalla progettazione in argomento si evincono:

Superficie Lorda PARCHEGGI PRIVATI LOTTO 2 circa mq 3353 di cui:

pertinenziale commercio non alimentare (80% S.V.= 1500*0,80) minimo mq 1200

pertinenziale ristoro (150% S.e.p.= (226+939) minimo mq 1748

Risultano pertanto parcheggi privati pertinenziali in eccedenza rispetto a quelli indicati dalla normativa vigente.

STANDARD PUBBLICI

Lo SUA già approvato e la convenzione attuativa stipulata prevedono:

parcheggi pubblici mq 835

verde pubblico attrezzato in contiguità con i parcheggi pubblici mq 1286

per un totale di superfici a standard in cessione pari a mq 2121

prevede altresì la cessione di strade e marciapiedi per mq 4258

Il totale di maggiori aree a standard, per verde e parcheggio, richieste ai sensi dell'art. 5 del d.m. 1444/68 in relazione all'incremento della superficie lorda a destinazione commerciale derivante dalla presente progettazione ammonta a complessivi 837,60 mq.

Per quanto riguarda le aree verdi, le stesse non sono reperibili nel contesto oggetto di intervento. Inoltre si richiama l'indirizzo del Consiglio Comunale espresso con Deliberazione n. 83/2006, dove si prevede ordinariamente la sola realizzazione di parcheggi pubblici prospicienti la viabilità principale, con la realizzazione, anche parziale, degli altri standard a cura del Comune a fronte della relativa monetizzazione.

Per quanto riguarda le aree a parcheggio pubblico, in base alla normativa regionale sul commercio soprarichiamata (D.C.R. 31/2012 e s.m.i.) i parametri di parcheggio tengono conto indifferentemente delle aree di parcheggio private pertinenziali (da rendere disponibili in corrispondenza all'apertura dell'esercizio commerciale) e delle aree a parcheggio pubblico. Nel caso il progetto prevede il reperimento in aree private di tutte le superfici a parcheggio indicate dalla citata normativa regionale, con una eccedenza di parcheggi pari a 405 mq.. E ciò volendo prudenzialmente rispettare, vista l'analoga di superficie complessiva, quanto all'importo stabilito per le Medie Strutture di Vendita.

Anche in relazione a quanto sopra, e stanti anche ai vincoli di bilancio a cui è sottoposta l'Amministrazione comunale, in sede di atto di preventivo assenso, emesso con Deliberazione della Giunta Comunale n. del , è stata valutata in termini positivi la monetizzazione della superficie a standard pubblici, per mq 837,60, per un importo complessivo di € 309.819,86, salvi adeguamenti di legge, somma da versarsi prima dell'inizio dei lavori e che verrà utilizzata, in conformità alle vigenti normative, dall'Amministrazione comunale per la realizzazione di opere pubbliche.

In particolare, stante tale disponibilità finanziaria, analizzato il piano triennale delle opere pubbliche del Comune di Sanremo, è stato individuato l'utilizzo dell'importo sopra citato per le opere pubbliche già previste nella Valle Armea, oltrechè per ulteriori interventi di regimazione del Torrente Armea o di altre opere sulla base delle priorità individuate nell'ambito della programmazione dei lavori pubblici.

Articolo 6

OBBLIGAZIONI ED ADEMPIMENTI

La convenzione stipulata il 24 novembre 2017 disciplina le obbligazioni a carico di Immobiliare Armea per l'attuazione di parte dell'intervento oggetto dello SUA interessato dal presente Accordo, che qui si intendono integralmente richiamate.

In particolare, con riferimento al presente Accordo, la Immobiliare Armea si impegna:

- a mantenere a proprio carico, per 10 anni dall'avvenuta cessione, la manutenzione ordinaria e straordinaria, delle aree a verde ed a parcheggio di cui all'articolo 2 della Convenzione Attuativa, anche se cedute, in ragione dell'utilizzo prevalente da parte degli utenti della struttura commerciale;
- ad eseguire a propria cura e spese i lavori e gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle reti acque reflue sino al relativo punto di allaccio (via Armea), compresi gli impianti ecologici.
- al pagamento del suindicato importo di monetizzazione degli standard urbanistici indotti dall'incremento della superficie lorda commerciale prevista in progetto, per una superficie pari a 837,60 mq, per un importo derivante dall'applicazione della determinazione dirigenziale n. 1348 del 1 dicembre 2011, di approvazione del criterio di rivalutazione annuale degli importi relativi alla monetizzazione delle aree da destinare a standards urbanistici, di cui alla variante al PRG approvata con Decreto Amministrazione provinciale n. H/234 del 13 aprile 2011 e successive rivalutazioni, quantificato in 369,89 euro/mq pari a complessivi Euro 309.819,86 (trecentonovemilaottocentodiciannove/86), salvo rivalutazioni di legge, che verrà versato in un'unica soluzione prima dell'inizio lavori delle opere oggetto del presente Accordo.
- al versamento dell'onere di sostenibilità nella misura e con le modalità di cui al successivo art. 7.

A tali fini è allegato alla variante allo SUA, ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n. 24 del 1987, un atto unilaterale d'obbligo irrevocabile per l'integrazione della convenzione attuativa già stipulata in data 24/11/2017, da trasfondere in convenzione prima dell'inizio dei lavori delle opere oggetto del presente Accordo e condizionate la sua efficacia.

A seguito della stipula del presente Accordo, Immobiliare Armea s.r.l. è tenuta ad adempiere integralmente a quanto previsto nella sopra citata convenzione, così come sopra modificata, dovendosi ritenere avverata la condizione sospensiva apposta nelle more della sottoscrizione del presente Accordo di programma.

L'apertura della struttura è subordinata altresì al titolo per l'agibilità di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/01 o suo corrispondente a norma di legge.

Articolo 7

DEBENZA DEL CONTRIBUTO PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE A RISCHIO DI TENUTA DELLA RETE DISTRIBUTIVA

Stante l'assimilabilità della prevista aggregazione di esercizi singoli di vicinato ad una Media Struttura di Vendita quanto ad impatto sul tessuto commerciale, ai sensi dell'art. 26 bis della l.r. 1/2007, come modificato con l.r. n. 33 del 28/12/2017 la stessa è (anche convenzionalmente) soggetta alla corresponsione del contributo di legge per la realizzazione di iniziative di riqualificazione delle aree a rischio di tenuta della rete distributiva, in misura pari a € 30,00 per ogni metro quadrato di superficie di vendita. A tal fine, nell'atto unilaterale d'obbligo di cui al precedente art. 6, è previsto l'impegno nei confronti del Comune e della Regione al pagamento del contributo sopraindicato, nella misura di € 45.000, all'atto della sottoscrizione della convenzione aggiuntiva cui è subordinata l'efficacia dei titoli abilitativi conseguiti.

Detto versamento, deve essere effettuato, per quanto di spettanza regionale, a favore di:

REGIONE LIGURIA - Tesoreria Regione Liguria c/o Banca Carige SpA ó Agenzia 6 ó
Piazza Dante 40r ó 16121 GENOVA c/c 23624/90

IBAN IT 86 I 0617501406 000002362490

indicando nella causale

Cap. 2622 - L.R. n. 1 del 2007 e s.m.i. art. 26 bis

Il Soggetto Proponente dovrà fornire al competente Settore regionale gli estremi dell'avvenuto versamento

Articolo 8

COMPETENZE E IMPEGNI DELLE PARTI PUBBLICHE

Con l'adesione all'odierno Accordo:

- il Comune di Sanremo si impegna a vigilare sull'attuazione del progetto approvato e sulle attività insediate, informandone la Regione semestralmente sino alla scadenza;

- la Regione Liguria si impegna a partecipare alle sedute del Comitato di cui infra e a convocarlo almeno un volta ogni dodici mesi per il monitoraggio delle attività oggetto dell'Accordo.

Articolo 9

ATTUABILITÀ DELL'ACCORDO

Gli Enti sottoscrittori dell'Accordo ai sensi dell'art. 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 danno atto che sussistono le condizioni per la sua attuazione, distintamente sotto i profili:

- a) giuridico, avuto riguardo alla competenza in capo ad essi a dar corso ai procedimenti amministrativi implicati, nonché alla disponibilità in capo al Soggetto attuatore delle aree interessate;
- b) tecnico, tenuto conto della documentazione allegata;
- c) finanziario, considerando ó coerentemente con la natura privata dell'intervento programmato ó l'assenza di impegni economici da parte degli Enti sottoscrittori e le garanzie previste in convenzione.

Articolo 10

MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE

Il presente Accordo, coerentemente con le modalità e i tempi di attuazione contenuti nella Convenzione stipulata in data 24/11/2017, avrà esecuzione entro dieci anni dalla sua sottoscrizione. I relativi lavori dovranno avere inizio entro un anno dalla sottoscrizione del presente accordo

Articolo 11

COLLEGIO DI VIGILANZA

Il Collegio di Vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo e per gli eventuali interventi sostitutivi ex articolo 34, comma 7, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 è composto dai seguenti cinque rappresentanti delle Amministrazioni partecipanti:

- a) per il Comune di Sanremo dal í í í í í í í ., dal í í í í . e dal í í í í ..
í í í í í í .. (o loro delegati);

Articolo 13

PUBBLICAZIONE

Dell'avvenuta stipula del presente Accordo è data notizia mediante avviso da pubblicarsi sul sito informatico istituzionale del Comune della Spezia e nel B.U.R.L. e divulgato mediante

Art. 14

NORMA FINALE

Il presente accordo di programma, composto di n. 1 pagine ed è approvato contestualmente alla sua sottoscrizione. La sua efficacia è subordinata alla stipula della integrazione alla convenzione attuativa di cui al precedente art. 6, conforme all'atto unilaterale d'obbligo allegato.

Art. 15

FIRMA DIGITALE

Il presente Accordo è sottoscritto con firma digitale, ai sensi dell'articolo 24 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, con firma elettronica avanzata, ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettera q bis), del richiamato decreto legislativo n. 82 del 2005, ovvero con altra firma elettronica qualificata.

Letto confermato e sottoscritto

Sanremo, _____ 2018

Sindaco del
Comune di Sanremo
o suo delegato

Presidente della
Regione Liguria
o suo delegato

Il Soggetto Attuatore

* * *

Allegati:

1. Elenco Elaborati;
2. Schema di Atto unilaterale d'obbligo per integrazione della convenzione attuativa;
3. Norme Tecniche di Attuazione modificate a seguito dell'approvazione dello SUA;
4. Relazione di variante modificata a seguito dell'approvazione dello SUA.

COMUNE DI SANREMO (IM)

STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO IN ZONE D1-7 E D1-8 IN VIA ARMEA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TAVOLA R05.4

SCALA

DATA: 16/12/2013

PROT. EP 074 DIS. Izontini

FILE : ep074_sua_relazioni_6-cartigli.dwg

n. rev.	data	dis.	causale
1	30/03/2015	LZ	INTEGRAZIONI
2	06/08/2015	LZ	INTEGRAZIONI
3	27/10/2017	LZ	INSERIMENTO NOTA PER D.D. 1712/2017
4	04/07/2018	LZ	ADEGUAMENTO A D.D. 1712/2017

COMMITTENTE

ARMEA S.R.L.
Via Armea, 19
18036 - SANREMO (IM)

STRUTTURA DI PROGETTAZIONE

p+pstudio s.r.l.

via benedetto marcello, 2 T +39 02.365635.50
20124 milano F +39 02.365635.60 info@pconp.com

PROGETTO ARCHITETTONICO/COORDINAMENTO GENERALE

p+pstudio s.r.l.

via benedetto marcello, 2 T +39 02.365635.50
20124 milano F +39 02.365635.60 info@pconp.com

RESPONSABILE DEL PROGETTO

PROGETTISTA

dr. arch. ermanno previdi
(ord. arch. MI n. 2744)
via benedetto marcello, 2
20124 milano

DIRETTORE LAVORI

dr. arch. ermanno previdi
via benedetto marcello, 2
20124 milano

STRUTTURE

XXX
via, n.
20124 città

IMPIANTI MECCANICI

XXX
via, n.
20124 città

IMPIANTI ELETTRICI

XXX
via, n.
20124 città

ASSUNTORE LAVORI

XXX
via, n.
20124 città

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le presenti norme tecniche di attuazione regolano l'attuazione dello Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) ai sensi dell'articolo 18 della l.r. n. 24/1987, relativo all'area perimetrata in colore blu nella tavola S01 del SUA, con variante connessa al Piano Regolatore Generale del Comune di Sanremo ai sensi dell'art. 8 della l.r. n. 24/1987

Articolo 1. Definizioni

Nel testo delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, i termini indicati con la lettera maiuscola hanno il significato qui di seguito riportato:

Sottozona D1-7 bis	l'area all'interno del SUA indicata con tale denominazione nella tavola S00 del SUA
Sottozona D1-8 bis	l'area all'interno del SUA indicata con tale denominazione nella tavola S00 del SUA
Sottozona D1-F2 bis	l'area all'interno del SUA indicata con tale denominazione nella tavola S00 del SUA
NTA del PRG	le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Sanremo
PRG	il Piano Regolatore Generale del Comune di Sanremo
Soggetto Attuatore	Armea S.r.l.
SUA	lo strumento urbanistico attuativo ai sensi dell'articolo 18 della l.r. n. 24/1987, relativo all'area perimetrata in blu nella tavola S01

Articolo 2. Convenzione

La convenzione attuativa del SUA ai sensi dell'art.18, comma 2 della l.r. n. 24/1987 dovrà essere sottoscritta dal Soggetto Attuatore e dal Comune entro giorni dalla deliberazione di approvazione del SUA.

Nel caso in cui la convenzione non venisse tempestivamente sottoscritta per causa addebitabile al Soggetto Attuatore, l'Amministrazione Comunale potrà diffidare il Soggetto Attuatore inadempiente a sottoscrivere tale atto entro un congruo termine comunque non inferiore a trenta giorni.

In caso di perdurante ed ingiustificata inerzia del Soggetto Attuatore, in presenza di motivate esigenze di pubblico interesse, l'Amministrazione comunale potrà disporre la revoca del SUA.

Articolo 3. Validità del SUA - Articolazione

Il SUA avrà la validità di dieci anni, decorrenti dalla data di definitiva approvazione dello stesso.

Fermo restando l'obbligo del Soggetto Attuatore di provvedere agli adempimenti posti a loro carico dalla convenzione, dopo la scadenza del predetto termine le previsioni del SUA non ancora attuate diverranno inefficaci, e potranno di conseguenza essere realizzati solamente gli interventi consentiti dalla disciplina urbanistico-edilizia ad essi applicabile.

Il SUA è articolato in un comparto edificatorio ai sensi dell'art. 870 c.c., identificato nella tavola S01 del SUA ed in due lotti, come individuati nella tavola S01 del SUA. In ogni caso, il rispetto delle previsioni del SUA (a titolo esemplificativo gli standard, il fabbisogno di parcheggi, etc.) deve essere valutato con riferimento al SUA nel suo complesso e non con riferimento a ciascun lotto singolarmente considerato.

Articolo 4. Attuazione degli interventi

Ferma restando la possibilità di realizzare gli interventi previsti dal SUA mediante permesso di costruire, alternativamente gli stessi possono essere realizzati mediante SCIA o DIA, ai sensi dell'art. 22, comma 3, lett. b) del D.P.R. n. 380/2001, nel rispetto delle disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive previste dalle tavole del SUA quali elementi prescrittivi, fermo restando quanto previsto dal successivo comma del presente articolo.

In sede di attuazione degli interventi previsti dal SUA potranno essere apportate, mediante i titoli edilizi di cui al comma che precede e senza necessità della preventiva approvazione di una variante del SUA stesso, le modifiche piani-volumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del SUA, non comportino un aumento del volume complessivo degli interventi e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

A tal fine sono da considerare caratteristiche tipologiche di impostazione del SUA le seguenti indicazioni prescrittive:

- a) edifici a volume chiuso da cortina edilizia a sviluppo prevalentemente orizzontale;
- b) massimo 3 piani fuori terra (escluso i piani adibiti a parcheggio) con possibilità di mezzanini;
- c) facciate in metallo e vetro per i fronti con le vetrine.

Articolo 5. Quantità, Parametri Edilizi e Destinazioni

Il piano di lottizzazione, relativamente a ciascuno degli ambiti dallo stesso individuati, prevede le seguenti quantità, parametri edilizi e destinazioni:

Sottozona D1-7bis

Destinazioni d'uso:

- attività commerciale nel rispetto dei parametri indicati all'art. 44 delle NTA del PRG, ivi compreso l'insediamento di esercizi di vicinato e loro aggregazioni, medie e grandi strutture di vendita, e centri commerciali **e fatta salva la normativa commerciale a riguardo vigente;**
- magazzini e depositi;
- residenze pertinenziali di servizio o custodia (con un massimo di 1 unità abitativa di mq. 100 di superficie agibile);
- pubblici esercizi.

Edificazione:

- rapporto di copertura 50%¹ compresi eventuali edifici esistenti confermati;
- volume previsto 36.646 mc

Aree a spazio pubblico:

- per attività collettive (da monetizzare) 5% della superficie della sottozona D1-7bis
- verde in aderenza al ciglio stradale D.M. n. 1444/1968
- parcheggio in aderenza al ciglio stradale D.M. n. 1444/1968

Aree private da asservire (in % della superficie del lotto):

- verde 20%, min 300 mq.
- parcheggio a servizio del commercio art. 44, NTA del PRG

Tipologia edilizia:

¹ Compresa la volumetria degli edifici esistenti confermati

- altezza massima 22 m.
- piani fuori terra massimo 3
- distanza dall'asse stradale minima² 12 m.
- distanza minima dai fabbricati esterni al SUA 12 m.
- distanza dai confini di proprietà 6 m., con possibilità di costruzione a confine nel caso di aree confinanti di proprietà del Soggetto Attuatore

Sottozona D1-8bis

Destinazioni d'uso:

- attività commerciale nel rispetto dei parametri indicati all'art. 44 delle NTA del PRG, ivi compreso l'insediamento di esercizi di vicinato e loro aggregazioni, medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali **e fatta salva la normativa commerciale a riguardo vigente;**
- magazzini e depositi;
- residenze pertinenziali di servizio o custodia (con un massimo di 1 unità abitativa di mq. 100 di superficie agibile);
- pubblici esercizi.

Edificazione:

- rapporto di copertura 50%³;
- volume previsto 33.467 mc

Aree a spazio pubblico:

- per attività collettive (da monetizzare) 5% della superficie della sottozona D1-8bis
- verde in aderenza al ciglio stradale D.M. n. 1444/1968
- parcheggio in aderenza al ciglio stradale D.M. n. 1444/1968

Aree private da asservire (in % della superficie del lotto):

- verde 25%, min 500 mq.
- parcheggio a servizio del commercio art. 44, NTA del PRG

Tipologia edilizia:

- altezza massima 12 m.
- piani fuori terra massimo 3
- distanza dall'asse stradale minima⁴ 10 m.
- distanza minima dai fabbricati esterni al SUA 10 m.
- distanza dai confini di proprietà 5 m., con possibilità di costruzione a confine nel caso di aree confinanti di proprietà del Soggetto Attuatore.

Sottozona D1-F2bis

Trovano applicazione le disposizioni applicabili alla zona D1_F2 ai sensi del PRG e successive varianti nonché delle NTA del PRG.

² Riferita alle sole strade pubbliche

³ Compresa la volumetria degli edifici esistenti confermati

⁴ Riferita alle sole strade pubbliche

Articolo 6. Parcheggio

I progetti relativi alle nuove costruzioni ammesse dal SUA dovranno prevedere una quantità di parcheggi privati commisurata a quella prescritta dalla legislazione vigente.

Articolo 7. Valore delle tavole del SUA

Le tavole del SUA denominate con la lettera "S" sono da considerarsi prescrittive.

Le tavole del SUA denominate con la lettera "P" costituiscono uno studio inteso ad illustrare uno dei possibili sviluppi attuativi delle previsioni del SUA e pertanto hanno valore indicativo e non vincolante.

Articolo 8. Attuazione del SUA

Le presenti NTA si riferiscono all'attuazione integrale del SUA, quale risultante negli elaborati del SUA adottato. In ragione dell'approvazione solamente parziale di tali elaborati – ossia con l'esclusione della porzione di fabbricato ove era previsto l'insediamento di un'aggregazione di esercizi di vicinato di 1.500 mq. – l'efficacia delle previsioni delle presenti NTA afferenti alla porzione del SUA adottato ma non approvato è sospensivamente condizionata all'approvazione ed alla piena efficacia di idoneo strumento urbanistico che consenta l'attuazione della porzione di SUA non approvata.

COMUNE DI SANREMO (IM)

STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO IN ZONE D1-7 E D1-8 IN VIA ARMEA

RELAZIONE DI VARIANTE AL PRG

PROGETTO ARCHITETTONICO/COORDINAMENTO GENERALE

p+pstudio s.r.l.

via benedetto marcello, 2 T +39 02.365635.50
20124 milano F +39 02.365635.60 info@pconp.com

TAVOLA R04.3

RESPONSABILE DEL PROGETTO

SCALA

DATA: 16/12/2013

PROGETTISTA

dr. arch. ermanno previdi
(ord. arch. MI n. 2744)
via benedetto marcello, 2
20124 milano

PROT. EP 074 DIS. Izontini

DIRETTORE LAVORI

dr. arch. ermanno previdi
via benedetto marcello, 2
20124 milano

FILE : ep074_sua_relazioni_6-cartigli.dwg

n. rev.	data	dis.	causale
1	30/03/2015	LZ	INTEGRAZIONI
2	06/08/2015	LZ	INTEGRAZIONI
3	04/07/2018	LZ	ADEGUAMENTO A D.D. 1712/2017

STRUTTURE

XXX
via, n.
20124 città

IMPIANTI MECCANICI

XXX
via, n.
20124 città

COMMITTENTE

ARMEA S.R.L.
Via Armea, 19
18036 - SANREMO (IM)

IMPIANTI ELETTRICI

XXX
via, n.
20124 città

STRUTTURA DI PROGETTAZIONE

p+pstudio s.r.l.

via benedetto marcello, 2 T +39 02.365635.50
20124 milano F +39 02.365635.60 info@pconp.com

ASSUNTORE LAVORI

XXX
via, n.
20124 città

	INDICE	p+pstudio
		1
PREMESSA.....	2	
INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	3	
INDIVIDUAZIONE CATASTALE.....	10	
RIPARTIZIONE DEI LOTTI.....	12	

PREMESSA

p+pstudio

2

La presente Relazione Tecnica accompagna ed illustra le motivazioni e ragioni della variante connessa al PRG vigente ai sensi dell'articolo 8 della l.r. n. 24/1987 relativa al SUA.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

p+pstudio

3

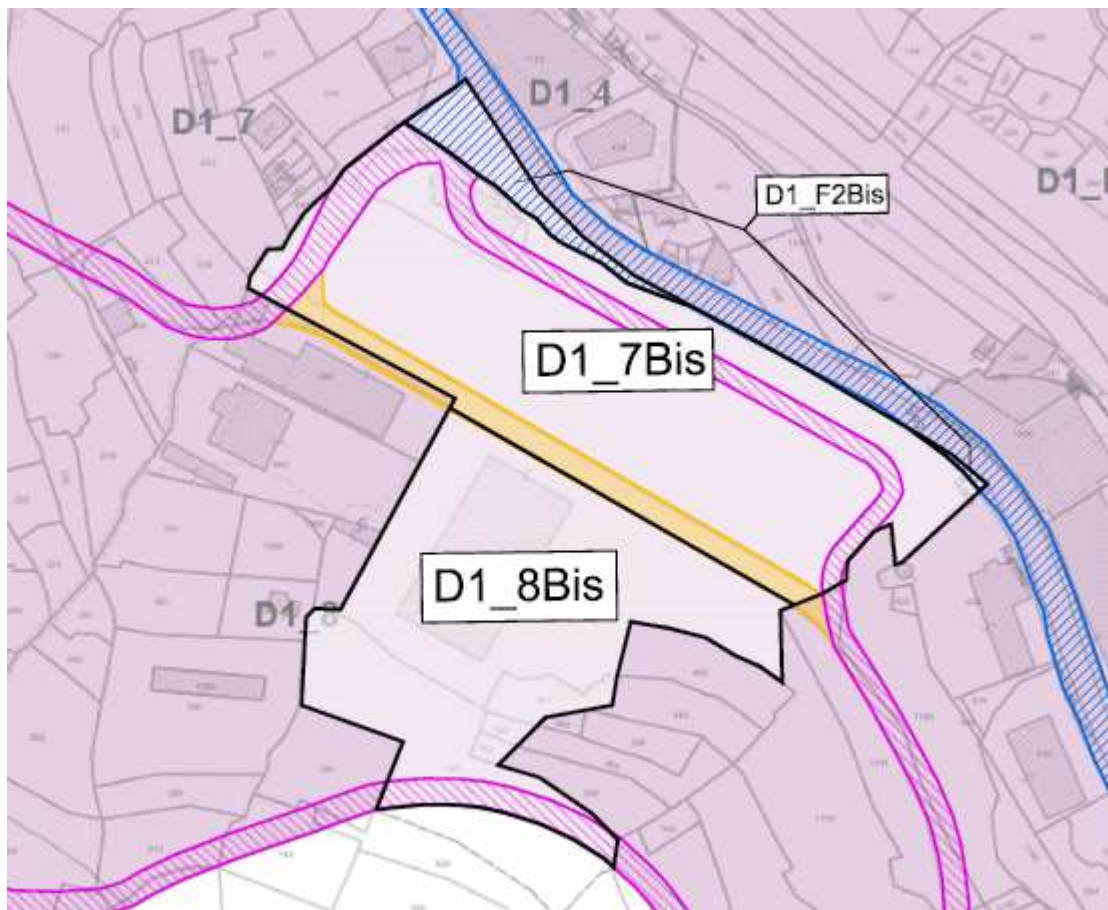
Il Comune di Sanremo è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 667 del 27/05/1980. In fase di attuazione il suddetto P.R.G. è stato interessato da numerose varianti. In particolare due di esse hanno riguardato la zona di intervento in merito alla “zonizzazione della Bassa Valle Armea” (1984) e alla “viabilità e servizi della Valle Armea” (2003).

Allo stato attuale i terreni oggetto di intervento sono collocati nelle zone D1-7 e D1-8 a destinazione industriale, artigianale e commerciale ai sensi dell’art. 28 delle NTA del PRG del Comune di Sanremo, nonché, per una piccola porzione, in zona D1_F2, destinata ad impianti di interesse generale. Nell’area in oggetto inoltre sono previsti dal vigente PRG l’allargamento della strada Armea e la realizzazione della strada di nuovo impianto che sale fino alla frazione di Poggio. La modalità di attuazione prevista è il SUA esteso a tutta la zona.

Il SUA comprende un’area interna all’originario perimetro delle zone D1-7, D1-8 e D1_F2 ed individua tre sottozone denominate rispettivamente D1-7bis e D1-8bis e D1_F2bis (in modo da mantenere le indicazioni delle tre diverse zone urbanistiche di origine). In particolare:

- la sottozona D1_F2bis comprende aree originariamente ricadenti in zona D1_F2;
- la sottozona D1-7bis comprende aree originariamente ricadenti in zona D1-7;
- la sottozona D1-8bis comprende aree originariamente ricadenti in zona D1-8;

come meglio rappresentato qui di seguito



p+pstudio

4

VARIANTI CONNESSE

L'art. 8 della l.r. n. 24/1987 definisce varianti allo strumento urbanistico generale connesse a strumento urbanistico attuativo quelle che comportano:

- a. modifiche delle previsioni dello strumento urbanistico generale relative ad infrastrutture ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, conseguenziali alle necessità emergenti all'atto della loro progettazione esecutiva;
- b. l'esatta individuazione del perimetro della zona di intervento derivante dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni dello strumento urbanistico generale nell'elaborato di cui all'articolo 3, primo comma, lettera g);

- c. limitate variazioni della normativa edilizia della zona e dei tipi di intervento ivi ammessi, che non determinino mutamenti delle destinazioni d'uso né della capacità insediativa complessiva della zona stessa, quali previste dallo strumento urbanistico generale;
- d. la deroga all'obbligo di ricorso ad unico strumento urbanistico attuativo esteso all'intera zona di intervento qualora, decorsi cinque anni dall'approvazione dello strumento urbanistico generale contenente tale obbligo, i proprietari delle aree comprese nella zona non abbiano assunto la relativa iniziativa per obiettive ragioni derivanti dalle caratteristiche e dall'estensione della zona stessa

Il presente SUA comporta le seguenti varianti connesse al vigente PRG:

- nuova perimetrazione dell'area oggetto del SUA: la variante al PRG contenente l'obbligo di attuazione delle zone D mediante strumento urbanistico attuativo esteso a ciascuna zona è stata approvata con D.P.G.R. n. 976 del 27 agosto 1984 (oltre 19 anni fa). A far data dall'approvazione di tale variante non sono stati approvati strumenti urbanistici attuativi estesi alle intere zone D1-7, D1-8 o D1_F2. Il SUA si riferisce a porzioni delle zone D1-7, D1-8 e D1_F2. La circostanza che il perimetro del SUA non comprende le intere sottozone D1-7, D1-8 e D1_F2 consente l'applicazione dell'art. 8, c. 1, lett. d) della l.r. n. 24/1987;
- possibilità di insediare aggregazioni di esercizi di vicinato e centri commerciali all'interno delle zone D1-7bis e D1-8bis del SUA: suddetta previsione non determina mutamenti della destinazione d'uso né della capacità insediativa complessiva delle zone D1-7 e D1-8 ma ne costituisce unicamente una specificazione, coerente con il dettato dell'art. 44 delle NTA del PRG, nonché in attuazione dell'obbligo di programmazione sancito dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 31 del 17 dicembre 2012. Tale indicazione consente pertanto l'applicazione dell'art. 8, c. 1, lett. c) della l.r. n. 24/1987;
- lieve innalzamento del limite di altezza delle costruzioni nelle sottozone D1-7bis e D1-8bis: si tratta di una limitata variazione della normativa edilizia della zona che non determina mutamenti delle destinazioni d'uso né della capacità insediativa complessiva della zona stessa, quali previste dallo strumento urbanistico generale.

Tale modifica consente pertanto l'applicazione dell'art. 8, c. 1, lett. c) della l.r. n. 24/1987. Le modifiche del limite di altezza delle costruzioni sono qui di seguito riassunte schematicamente:

Sottozona	Limite di origine	Limite SUA	Note
D1-7 bis	Limite 12 m.	Limite 22 m.	Limite elevato per adeguarlo alla nuova modalità di calcolo delle altezze di cui all'art. 77 della l.r. n. 16/2008 ¹
D1-8 bis	Limite 10 m.	Limite 12 m.	

- lieve incremento dell'indice di copertura della sottozona D1-8bis (da 40% a 50%): la modifica del rapporto di copertura configura una limitata variazione della normativa edilizia della zona che non determina mutamenti delle destinazioni d'uso né della capacità insediativa complessiva della zona stessa (l'indice di utilizzazione insediativa rimane infatti immutato), quali previste dallo strumento urbanistico generale. Tale modifica consente pertanto l'applicazione dell'art. 8, c. 1, lett. c) della l.r. n. 24/1987;
- precisazione che la distanza minima delle costruzioni dal confine – che non è oggetto di variante – si riferisce ai confini tra proprietà diverse e non ai confini tra le diverse zone urbanistiche: si tratta di una precisazione della normativa edilizia della zona che non determina mutamenti delle destinazioni d'uso né della capacità insediativa complessiva della zona stessa, quali previste dallo strumento urbanistico generale. Tale modifica consente pertanto l'applicazione dell'art. 8, c. 1, lett. c) della l.r. n. 24/1987;
- modifica del tracciato della strada di nuovo impianto: tale variazione riguarda infrastrutture di interesse pubblico, e consegue a necessità emerse all'atto della loro

¹ Ai sensi dell'art. 77 della l.r. n. 16/2008 l'altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio su terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di un metro. Tale norma è più restrittiva del previgente art. 14 NTA – ai sensi del quale è stata redatta la tabella di zona D1-7.

progettazione al fine di addivenire ad una soluzione di maggior fruibilità pedonale dell'insediamento nel suo insieme. Si tratta pertanto di variante connessa ai sensi dell'art. 8, c. 1, lett. a) della l.r. n. 24/1987;

- Inserimento della previsione di medie e grandi strutture di vendita conformemente al “Piano di localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita” del Comune di Sanremo approvato con Deliberazione del Commissario Prefettizio n. 12 del 20/11/2008, anche in virtù del fatto che la Grande Struttura di Vendita non alimentare è già esistente nel lotto 1, della quale si prevede il mantenimento.

p+pstudio

7

Le varianti sopra esposte sono riepilogate, per ciascuna area, nelle tabelle comparative che seguono:

Sottozona D1_F2 bis	
VIGENTE	PREVISIONE VARIATA
Nessuna variante	

Sottozona D1-7 bis	
VIGENTE	PREVISIONE VARIATA
DESTINAZIONI AMMISSIBILI ART. 28 delle NTA Sono ammesse le seguenti destinazioni: ... - attività commerciali nel rispetto dei parametri indicati nel successivo art. 44;	DESTINAZIONI AMMISSIBILI Art. 5 delle NTA del SUA – Sottozona D1-7bis Sono ammesse le seguenti destinazioni: ... - attività commerciali nel rispetto dei parametri indicati nel successivo art. 44, ivi incluso l'insediamento di esercizi di vicinato, loro aggregazioni, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita e centri commerciali fatta salva la normativa commerciale a riguardo [...] - pubblici esercizi.
TABELLA DI ZONA D1-7 ... Tipologia edilizia -Altezza massima 12 m. -Piani fuori terra: max 3 -distanza dai confini di proprietà m 6 (5)	TABELLA DI SOTTOZONA D1-7bis ... Tipologia edilizia -Altezza massima 22 m. -Piani fuori terra: max 3 -distanza dai confini di proprietà m 6 (5)

NOTE (5) Riferito a fabbricati ricadenti in lotti diversi	NOTE (5) Riferito solo a confini tra proprietà diverse
--	---

Sottozona D1-8 bis	
VIGENTE	PREVISIONE VARIATA
DESTINAZIONI AMMISSIBILI ART. 28 delle NTA Sono ammesse le seguenti destinazioni: ... - attività commerciali nel rispetto dei parametri indicati nel successivo art. 44;	DESTINAZIONI AMMISSIBILI Art. 5 delle NTA del SUA – Sottozona D1-8bis Sono ammesse le seguenti destinazioni: ... - attività commerciali nel rispetto dei parametri indicati nel successivo art. 44, ivi incluso l'insediamento di esercizi di vicinato, loro aggregazioni, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, e centri commerciali fatta salva la normativa commerciale a riguardo [...] - pubblici esercizi.
TABELLA DI ZONA D1-8 ... Tipologia edilizia -Indice di zona: 40% -Altezza massima 10 m. -distanza dai confini di proprietà m 6 (5)	TABELLA DI SOTTOZONA D1-8bis ... Tipologia edilizia -Indice di zona: 50% -Altezza massima 12 m. -distanza dai confini di proprietà m 6 (5)
NOTE (5) Riferito a fabbricati ricadenti in lotti diversi	NOTE (5) Riferito solo a confini tra proprietà diverse

p+pstudio

8

Tutte le sottozone del SUA – Modalità attuative	
VIGENTE	PREVISIONE VARIATA
Zona D1-F2 Gli interventi sono subordinati all'approvazione regionale di un unico SUA Art. 32 B) delle NTA	L'edificazione è soggetta a SUA esteso alle sottozone D1-7bis, D1-8bis e D1_F2bis. Ferma restando la possibilità di realizzare gli interventi previsti dal SUA mediante permesso di costruire, alternativamente gli stessi possono essere realizzati mediante SCIA o DIA, ai sensi dell'art. 22, comma 3, lett. b) del D.P.R. n.

<p><u>Zone D1-7 e D1-8</u></p> <p>L'edificazione è assoggettata a S.U.A., di esclusiva approvazione comunale esteso a ciascuna sottozona, finalizzato all'approntamento di una razionale rete infrastrutturale ed a una organica definizione compositivo-tipologica delle nuove costruzioni. La realizzazione di detto S.U.A. rimane subordinata all'appalto dell'intera viabilità o alla approvazione di convenzioni attuative che garantiscano la realizzazione delle infrastrutture di fondovalle.</p> <p>È ammessa la ristrutturazione degli edifici esistenti anche con incrementi volumetrici per un massimo del 20% dei primi 200 mc ed un ulteriore 10% della residua volumetria.</p> <p>È ammessa la compresenza di attività industriali ed agricole specializzate.</p> <p>Nelle aziende agricole specializzate possono essere installate serre con la normativa generale vigente nell'ambito del territorio agricolo comunale e realizzate costruzioni residenziali ed accessorie alla costruzione agraria del fondo, applicando le norme generali previste per le zone E1 in presenza di strumenti attuativi.</p>	<p>380/2001, nel rispetto delle disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive previste dalle tavole del SUA quali elementi prescrittivi, fermo restando quanto previsto dal successivo comma del presente articolo.</p> <p>In sede di attuazione degli interventi previsti dal SUA potranno essere apportate, mediante i titoli edilizi di cui al paragrafo che precede e senza necessità della preventiva approvazione di una variante del SUA stesso, le modifiche planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del SUA, non comportino un aumento del volume complessivo degli interventi e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.</p> <p>A tal fine sono da considerare caratteristiche tipologiche di impostazione del SUA le seguenti indicazioni prescrittive:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) edifici a volume chiuso da cortina edilizia a sviluppo prevalentemente orizzontale; b) massimo 3 piani fuori terra (escluso i piani adibiti a parcheggio) con possibilità di mezzanini; c) facciate in metallo e vetro per i fronti con le vetrine.
---	--

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

p+pstudio

10

L'area di proprietà di Armea S.r.l., risulta essere censita al Catasto Terreni del Comune di Sanremo al foglio 48 come segue:

Foglio	Mappale	Qualità	Superficie
48	397	Orto Ir Fi	3.480,00
48	408	Ente urbano	8.179,00
48	413	Ente urbano	1.019,00
48	965	Uliveto	86,00
48	966	Uliveto	110,00
48	967	Orto Irrig	365,00
48	1544	Pasc. Cespug.	11.612,00
48	1545	Ente urbano	499,00
TOTALE SUPERFICIE DI PROPRIETÀ			MQ 25.350,00

Fonte: Sister (Sistema online dell'Agenzia delle Entrate)

Il SUA ha ad oggetto lo sviluppo delle aree di proprietà di Armea S.r.l. ricadenti nelle zone D1-7, D1-8 e D1-F2, per una **SUPERFICIE TOTALE dello SUA pari a mq 24.375,60.**

La superficie di proprietà di Armea S.r.l. ricadente in zona E1f, pari a 974,40 mq, non è oggetto del presente SUA.

La ripartizione dell'area oggetto di intervento, secondo la zonizzazione prevista nel PRG vigente, come risulta dalle schede urbanistiche del SIT di Sanremo, è la seguente:

Superficie ricadente in zona	D1_7	mq.	13.533,26
Superficie ricadente in zona	D1_8	mq.	9.936,96
Superficie ricadente in zona	D1_F2	mq.	905,38

TOTALE SUPERFICIE OGGETTO DI SUA mq. 24.375,60

p+pstudio

11

RIPARTIZIONE DEI LOTTI

p+pstudio

12

Il SUA prevede l'attuazione in due lotti d'intervento, individuati come segue:

Lotto 1: sottozona D1-7bis e D1-8bis (mappali 397, 408, 965, 966 e 967)

Superficie ricadente in zona	D1-7bis	mq.	1.308,64
Superficie ricadente in zona	D1-8bis	mq.	9.936,96

TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE lotto 1	mq.	11.245,60
--	-----	-----------

Lotto 2: sottozona D1-7bis e D1-F2bis (mappali 413, 1544 e 1545)

Superficie ricadente in zona	D1-7bis	mq.	12.224,62
Superficie ricadente in zona	D1-F2bis	mq.	905,38

TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE lotto 2	mq.	13.130,00
--	-----	-----------

Le tavole S00 e S01 illustrano l'individuazione dei due lotti su cartografia catastale, su PRG vigente e su cartografia tecnica comunale.

Milano, 6 agosto 2015

Il progettista

Arch. Ermanno Previdi